

## **4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 5. Bezirk – Investitionsmöglichkeit mit Zukunftspotenzial**



**Objektnummer: 6268/156**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,90
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,71 €
<b>Heizkosten:</b>	217,74 €
<b>USt.:</b>	53,38 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**



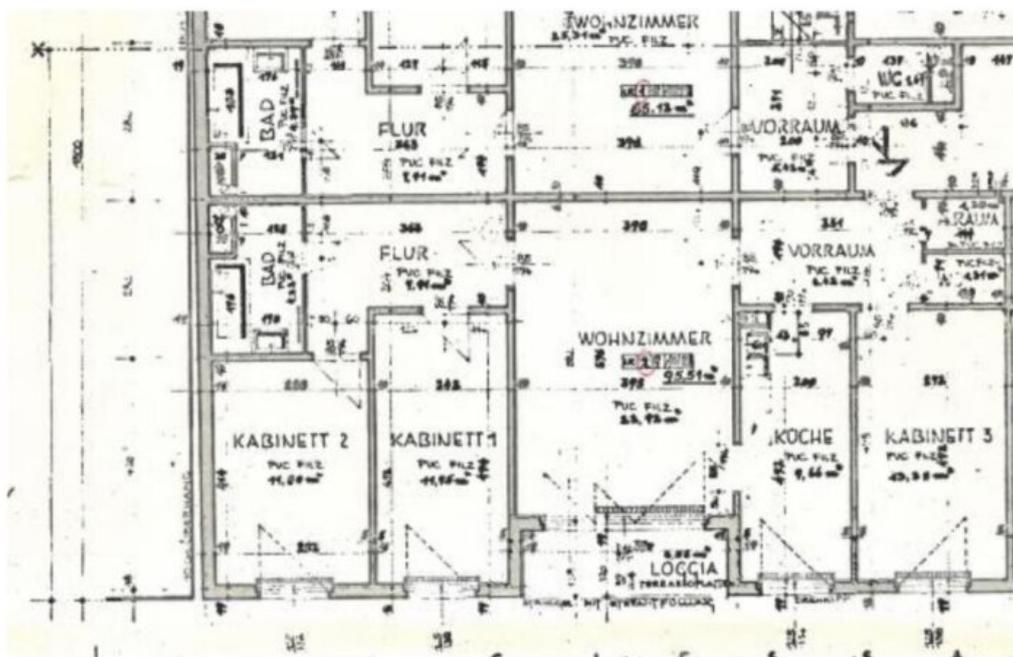








1



## Objektbeschreibung

Diese **ca. 98 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung** in der **Giesaufgasse, 1050 Wien**, bietet eine attraktive Kombination aus **sofortigen Mieteinnahmen** und langfristigem Nutzungspotenzial – sei es als Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim.

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

? **Sofortige Einnahmen:** Die Wohnung ist bis zum **31. Mai 2026** vermietet – sichern Sie sich stabile Mieterlöse von **€ 1.600,- brutto pro Monat**

? **Flexible Nutzung nach Mietende:** Sie entscheiden – **weitervermieten oder selbst einziehen**

? **Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung:** Perfekt für Familien, Wohngemeinschaften oder eine individuelle Nutzung

? **Balkon für entspannte Stunden**

? **Separate Küche & Abstellraum** für mehr Stauraum und Komfort

? **Aufzug** im Haus

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den Wert weiter zu steigern.

### Top-Lage im Herzen des 5. Bezirks:

- **Grünflächen in der Nähe:** Einsiedlerpark & Park am Hundsturm fußläufig erreichbar
- **Beste Anbindung:** Nur **6 Minuten zur U4 Margaretengürtel** – schnelle Verbindung ins Zentrum
- **Urbanes Umfeld:** Restaurants, Cafés, Supermärkte und Geschäfte direkt in der

Umgebung

**Preis Auf Anfrage**

**Provision 3% zzgl. 20% USt**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie eine Besichtigung!**

Die Beschreibung ergibt sich aus vom Verkäufer erhaltenen Informationen und ist ohne Gefahr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap